



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
- 2、权属人：邓代明
- 3、申请执行人：上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行
- 4、被执行人：邓代明

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司
 住所：乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 1501 室
 资质等级：贰级
 法定代表人：陈新军
 联系电话：0991-2355889

三、估价对象

本次估价对象为邓代明位于沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 148、171、170、146 的商铺用途房地产，委估房地产的总建筑面积为 94.78 m²。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 148、171、170、146 的商铺用途房地产			
	坐落	沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 148、171、170、146			
	四至	东至	新奇广场	南至	新疆国际商贸城
		西至	德汇大酒店	北至	钱塘江路
规模	总建筑面积	94.78 平方米		其他	



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

土地基本状况	面积	未提供
	形状	呈规则长方形。
	四至坐落	东至：新奇广场，南至：新疆国际商贸城，西至：德汇大酒店，北至：钱塘江路
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为邓代明单独所有。依据乌鲁木齐市住房情况查询记录（见附表三）房屋性质：存量房产 规划条件：规划用途商铺。
	土地使用权	未提供国有土地使用证
	使用状况	商铺
	冻结状态	未冻结
	预告状态	无预告
	预告抵押状况	无预告抵押
查封状况	查封状况 1:查封文件及文号：（2016）新 7101 执保 52 号；查封法院：铁路运输法院；查封日期：2016-10-24 至 2019-10-23；房屋坐落：沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 170；2. 查封文件及文号：（2016）新 7101 执保 52 号；查封法院：铁路运输法院；查封日期：2016-10-24 至 2019-10-23；房屋坐落：沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 146。	

附表三：

估价对象权属状况					
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 (m ²)	产权证号	建筑结构	修建年代
邓代明	位于沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 148	25.15	乌房权证沙依巴克区字第 2011300939 号	钢筋混凝土	2004
	位于沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 171	22.24	乌房权证沙依巴克区字第 2011300933 号	钢筋混凝土	2004
	位于沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 3 层 170	22.24	乌房权证沙依巴克区字第 2011300938 号	钢筋混凝土	2004



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

位于沙依巴克区钱塘江路382号国贸大厦1栋3层146	25.15	乌房权证沙依巴克区字第2011300940号	钢筋 混凝土	2004
合计	94.78			

四、估价目的

为申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与乌鲁木齐市沙依巴克区君君鞋业批发部、邓代明、唐慧君公证债权文书一案提供参考依据而评估房地产市场价值

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2017年12月27日，作为取价依据

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2017年12月27日的市场价值。

市场价值是多数估价项目需要评估的价值类型。为房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是理性、谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。市场价值还有一些隐含条件：最高最佳利用、继续利用、市场参与者的集体观念和行为。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在2017年12月27日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：121.6217万元

（大写：人民币壹佰贰拾壹万陆仟贰佰壹拾柒元整。）

评估总建筑面积：94.78平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：12832元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027 注册号: 6520060027	陈新军	2018年2月24日
潘文斌	6520060030 注册号: 6520060030	潘文斌	2018年2月24日

十二、实地查勘期

2017年12月27日。

十三、估价作业期

2017年12月27日至2018年2月24日。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2018年2月24日至2019年2月23日。（5）评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年二月二十四日

